

Разъяснения прав и обязанностей граждан по принятию решений о размере платы за жилое помещение

03.04.2013

Разъяснения прав и обязанностей граждан по принятию решений о размере платы за жилое помещение на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядок и условия оказания мер социальной поддержки.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

На основании статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии со статьей 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги для населения определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке, и тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленных Правительством Москвы.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (п. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2013 год утверждены постановлением Правительства Москвы от 27 ноября 2012 года № 671-ПП (далее — постановление № 671-ПП).

Кроме того, согласно статье 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

При этом плата за содержание и ремонт жилого помещения должна покрывать все расходы, связанные с предоставлением указанных услуг, т. е. их фактическую стоимость.

Согласно пункту 3 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 — 48 ЖК РФ.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (п. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества представлен в пункте 11 Правил

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 (далее — Правила содержания общего имущества), а также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

В соответствии со статьей 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Правила содержания общего имущества предусматривают, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждения перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет средств собственников помещений.

В настоящее время цены за содержание и ремонт жилых помещений утверждены постановлением Правительства Москвы № 671-ПП.

Согласно пункту 13 приложения 7 к указанному постановлению цены за содержание и ремонт жилых помещений, указанные в графах 3 и 4 приложения, являются льготными.

Принятое Правительством Москвы решение о предоставлении отдельным категориям граждан право оплачивать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения по льготным ценам, не обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме, является по своей сути формой оказания мер социальной поддержки.

Такое решение Правительства Москвы реализуется за счет средств городского бюджета, через систему бюджетного субсидирования управляющих компаний.

Таким образом, разница между доходами управляющей организации от начисления платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по установленным Правительством Москвы льготным ценам за содержание и ремонт жилых помещений и фактически состоявшимся расходами на указанные цели, но не выше расходов, рассчитанных по ставкам планоно-нормативного расхода для соответствующей категории дома, утвержденным Правительством Москвы на соответствующий год, возмещается за счет средств бюджета города Москвы.

Адрес страницы: <http://sevizm.mos.ru/presscenter/news/detail/733449.html>

[Управа района Северное Измайлово](#)